



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

AUTOS DE : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE : MARCIA REGINA SANTO LOPES
REQUERIDO : JOÃO CARLOS SALATA
PROCESSO : N° 1013427-96.2024.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, N° 0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, após diligências necessárias, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

- I- A juntada deste Laudo Pericial aos Autos.
- II – E informar que após contato telefônico com o advogado do Requerido, este informou que faria o depósito dos honorários da parte do mesmo, mas até a presente data não isto não ocorreu.

Nestes Termos,
 Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 12 de MARÇO de 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Este profissional, em atendimento ao solicitado, vem até V. Excia., apresentar as suas conclusões sobre o presente trabalho.

Este trabalho tem por finalidade efetuar a Avaliação Técnica de um imóvel localizado na Av. Joaquim Vieira dos Santos, Nº 2346, Jardim Brasil, com a finalidade de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial.

Após pesquisas efetuadas no mercado imobiliário e estudos necessários para que pudéssemos buscar os reais valores do mesmo, este profissional passa, a seguir a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de uma edificação que teve a finalidade inicial, uma edícula para fins residenciais, construída nos fundos do terreno, e que posteriormente começou a ser transformado, “pelo que se observa”, em um prédio comercial, encontrando-



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

se ainda inacabado, identificado na cópia da Certidão de Matrícula de N° 128.492, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, juntada aos autos em fls. 18 e 19, possuindo a seguinte descrição:

MATRÍCULA N° 128.492

1° Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP
Avenida Joaquim Vieira dos Santos, N° 2.346, Loteamento Jardim Brasil,
ARARAQUARA-SP.

“IMÓVEL” : Lote 14 da quadra 41 do loteamento Jardim Brasil, em Araraquara, medindo 10,00 metros de frente para a Av. Joaquim Vieira dos Santos, por 30,00 metros da frente aos fundos (300,00 m2), confrontando de um lado com o lote 13, de outro lado com o lote 15 e nos fundos com o lote 12. CADASTRO MUNICIPAL: 07.055.024. PROPRIETÁRIO: Miguel Santo, brasileiro, carpineiro, filho de José Santo e de Thereza Corsetti Santo, CPF. 549.508.488-87, casado sob regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com Maria Aparecida Quitério Santo, brasileira, do lar, filha de João Quitério e de Conceição Dias Quitério. CPF. 356.966.188-12, residentes em Araraquara. REGISTRO ANTERIOR : Transcrição número 35.813, livro 3-BA, fls. 291, de 23.02.1970.

Protocolo nº 28920

R.1 – em 14 de abril de 2014

PARTILHA

Conforme Formal de Partilha expedido aos 13.12.2013 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, nos autos de Arrolamento (Processo nº 0023218-63.8.26.0037), do Espólio de Miguel Santo e de Maria aparecida Quitério santo (microf. em 02.04.2014). o imóvel (Cep. 14811-120), com o valor venal de R\$ 59.391,66, foi partilhado aos herdeiros filhos na proporção de: 1) 33,3333% para Marcia Regina Santo Lopes, brasileira viúva, auxiliar de escritório, RG.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

25.111.034-5-SP, CPF. 131.187.888-28, residente nesta cidade na rua Geraldo Moreira nº 659, Parque Gramado; 2) 33,3333% para Adriana Aparecida Santo da Silva, brasileira, vendedora, RG. 26.526.453-4-SP, CPF. 167.061.048-92, casada sob regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Valter Bezerra da Silva, brasileiro analista de ferramentaria, RG. 22.712.706-7-SP, CPF. 138.574.548-73, residentes nesta cidade, na rua Geraldo Moreira nº 538, Parque Gramado; e, 3) 33,3333% para Luciana do Carmo Santo Freire, brasileira, recepcionista, RG. 34.080.118-9-SP, CPF. 283.930.478-38, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Edison Roberto Freire, brasileiro, industrial, RG. 26.568.555-2-SP, CPF. 183.329.528-59, residentes nesta cidade, na Rua Rio Grande nº 1.448, Jardim Brasil. A partilha foi homologada por r. sentença de 10.07.2012, transitada em julgado.

VISTORIA

A vistoria foi agendada para ser efetuada no dia 13/02/2024, após protocolo efetuado antecipadamente em 22/01/2026, por petição judicial.

No dia agendado este profissional compareceu ao local, já se encontrava a minha espera o Drº Vinicius, se apresentado como advogado da Autora a Srª Marcia Regina, que compareceu logo depois, me apresentei e tanto o Advogado como a Autora, informaram que compareceram para acompanhar a vistoria. Fui informado neste momento que, o imóvel esta ocupado atualmente por um parente, ou conhecido do Requerido de nome Fabricio. Informo que no momento o mesmo não se encontrava no imóvel, aguardamos por aproximadamente 20 minutos, sendo que a situação permaneceu da mesma forma. O Advogada da Autora informou que já havia combinado com o residente o dia e horário da vistoria, em contato telefônico com o mesmo, ele informou que acabou esquecendo, e que se encontrava na cidade de São Carlos efetuando um trabalho. Desta forma, combinamos para o dia seguinte 14/02/2026 um sábado às 9:00 hr, onde foi possível acessar o imóvel, para conferir as medidas de terreno, bem como as medidas das edificações, o tipo de construção e conservação.

Trata-se de um terreno, quando do inicio da sua ocupação, a edificação tinha finalidades residências, pois observa-se uma edícula edificada nos fundos do imóvel, e posteriormente iniciou-se uma edificação, com características comerciais, com uma salão na frente do imóvel, mais dois cômodos e um espaço para um

4



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

banheiro, com todas as características para atendimento ao público, toda estas edificações se encontram inacabadas, encontram-se com as paredes levantadas, cobertura (tipo laje), as paredes apenas no reboco, sem batentes e portas, o banheiro sem seus componentes, possivelmente, já se encontram-se executados, as partes embutidas das partes hidráulicas, esgoto e fiação, ressaltando que no primeiro cômodo encontra-se instalada 02 (duas) portas de correr em (vidro blindex), o forro de laje, a estrutura da cobertura não foi possível observar, mas provavelmente é de madeira, e a cobertura é de telhas cerâmicas, a frente do imóvel é protegida com grades metálicas. Pela situação da construção, pode-se concluir que a construção encontra-se em torno de 70% (Setenta por cento) finalizada. Possuindo esta edificação uma área de construção de 86,92 metros quadrados, mais uma área coberta no corpo da edificação (garagem).

A edícula aos fundos, é composta de 1 quarto, 1 sala, 1 banheiro e 1 cozinha, não é uma construção nova, mas encontra-se finalizada, o seu acabamento e estado de conservação serão descritos mais a frente neste trabalho, com relação a parte hidráulica e elétrica, pelo que foi possível observar se encontram em ordem, a edícula possui uma área de construção de 37,00 metros quadrados. Entre a edificação inacabada na frente do imóvel e a edícula, encontra-se um espaço, com revestimento apenas no contra piso (concreto) e a cobertura de todo o espaço em estrutura metálica e telhas galvanizadas, esta área coberta, possui uma área de 114,00 metros quadrados.

A edícula se encontra em bom estado de conservação, apresentando apenas desgastes normais pelo tempo de uso de intempéries, as partes elétricas e hidráulicas pelo que é possível observar se encontram em ordem.

Observa-se ainda, pela documentação juntada aos autos, que existem fortes indícios de que estas construções, não se encontram regularizadas junto a Prefeitura Municipal, quanto a situação das mesmas junto ao Cartório de Registro elas se encontram irregulares pois não se encontram averbadas na referida matrícula.

As características dos acabamentos serão relatadas nos itens AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, que passarei a descrever em separado, nos próximos itens.

No momento, foram conferidas as medidas lineares do terreno, o lote possui as suas divisas parte em muro de alvenaria as construções dos imóveis confrontantes, a divisa da frente é definida por gradil de ferro.

Trata-se de um bairro com características residências, sendo que a referida avenida, já começa a ter conotações de no futuro ser um corredor comercial. A região é atendida pelas seguintes infraestruturas residências.

- Arruamento (pavimento asfáltico): Sim;
- Guias : Sim;
- Calçada: Sim;



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

- Água e esgoto: Sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim.
- Linha de Coletivos Urbanos. Sim.

III- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Temos também a informar, que os dados provenientes das Imobiliárias e Corretores são valores baseados no valor do metro quadrado, padrão da região, no presente caso lotes de 300,00 metros quadrados. As divisas do terreno são compostas parte por muro de alvenaria e parte pelas construções dos imóveis confrontantes, sendo a sua frente em grades metálicas .

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- IMOBILIARIA HDZ – (consulta) **R\$ 440,00 / m2**
 Av. Espanha, N° 531 - Centro
 ARARAQUARA - SP

- IMOBILIARIA SÃO PAULO
 Rua Voluntários da Pátria, n° 1.615



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

ARARAQUARA - SP

Lote a venda: (No site da Imobiliária)
 (próximo a área em questão)

-Jardim Brasil / 400,00 m2 / R\$ 170.000,00 / **R\$ 425,00 / m2**

-IMOBILIÁRIA BORSARI
 Rua Gastão Vidigal nº 452
 ARARAQUARA/SP

Lotes a venda: (No site da Imobiliária)
 (próximos a área em questão)

- Parque Gramado = 300,00 m2 / R\$ 130.000,00 / **R\$ 433,00 / m2**
 - Jardim Brasil = 517,00 m2 / R\$ 225.000,00 / **R\$ 435,00 / m2**

Efetuando-se a média aritmética resulta:

$R\$ 440,00 / m2 + R\$ 425,00 / m2 + R\$ 433,00 / m2 + R\$ 435,00 / m2 =$

R\$ 1.733,00

$R\$ 1.733,00 / m2 \div 4 = R\$ 433,25 / m2$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

$< 30\% = R\$ 303,27 / m2$
 $> 30\% = R\$ 563,22 / m2$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

R\$ 433,25 /m2

VALOR DO TERRENO

R\$ 433,25 / m2 x 320,00 m2 = R\$ 138.640,00

R\$ 138.640,00

(CENTO E TRINTA E OITO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO

EDÍCULA

A construção inicial tinha a finalidade residencial, pois trata-se de uma edícula, localizada nos fundos do terreno, e atualmente sendo utilizada pelo residente de nome Fabricio. Trata-se de uma casa térrea. O imóvel se identifica como construção do tipo padrão popular, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa é forrada em laje, encontrando-se em bom estado de conservação, não se trata de uma construção nova, apenas com desgastes devido ao tempo de uso e intempéries, necessitando pintura. Aparentemente, pelo que foi possível observar da parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado.

A estrutura da cobertura possivelme em madeira, pois não foi possível observar e a cobertura telhas tipo cerâmica. A edificação possui as seguintes subdivisões internas:

ÁREA COBERTA – NA FRENTE DA EDÍCULA

Espaço do terreno, entre a edícula e a edificação inacabada



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Piso: Contrapiso em concreto;
Paredes: Acabamento em reboco, pintura, e pintura, tipo látex;
Forro: Sem forro;
Cobertura: Todo os espaço coberto com telhas galvanizadas,
e estruturas metálicas.

Área da cobertura - 114,00 m2

EDÍCULA

SALA DE ESTAR (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Reboco, acabamento pintura e tinta látex;
Forro: Em laje;
Vitreaux: Metálico;
Porta: Madeira;

COZINHA (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Revestimento de azulejo até o 1,50 m, o restante
acabamento em reboco e tinta látex;
Forro; em Laje;
Vitreaux: metálicos;
Porta: Metálica;

QUARTO (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e pintura tinta
látex;
Forro: laje;
Portas: Metálicas;
Janelas: Metálicas;
Armários enbutidos: Não possui;



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

BANHEIRO SOCIAL - (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes; Azulejo até o teto;
 Forro: Laje;
 Porta: Metálica;
 Vitraux: Metálico;
 Gabinete: Em madeira, e cuba esmaltada;
 Box: Simples.
 Vaso Sanitário: Em louça.

Área da edícula = 37,00 metros quadrados

EDIFICAÇÃO COM FINALIDADE COMERCIAL

(Inacabada, com 70% aproximadamente concluída)

ÁREA COBERTA NO CORPO DA EDIFICAÇÃO (GARAGEM)

Piso: Contrapiso, concreto desempenado;
 Paredes: Apenas reboco;
 Forro: Laje;
 Cobertura: Telhas cerâmicas.

Área da Garagem = 40,00 metros quadrados

SALÃO PRINCIPAL

Piso: Contrapiso, concreto desempenado;
 Paredes; Apenas no reboco;
 Forro: Laje;
 Porta: 02 (duas) portas de correr em vidro blindex;
 Vitraux: não possui;
 Sem acabamento de pintura, e a parte elétrica, apenas os
 conduites de fiação e as caixinhas dos interruptores.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

CÔMODOS EM ANEXO - (2)

Piso: Contrapiso, concreto empenado;
 Paredes: Apenas reboco;
 Forro: Laje;
 Portas: Apenas um deles possui uma porta
 Improvisada e batente, o outro não;
 Vitraux: Sem vitraux e nem batente;
 Sem acabamento de pintura, e a parte elétrica, apenas os
 conduites de fiação e as caixinhas dos interruptores.

BANHEIRO - (1)

Apenas o espaço da sua existência;
 Piso: Contrapiso, concreto desempenado;
 Paredes: Reboco;
 Forro: Laje;
 Porta: Sem porta e nem batente;
 Sem acabamento de pintura, apenas as tubulações de
 esgoto e encanamentos parte hidráulica.

BANHEIRO - (2)

Piso: cerâmico;
 Paredes: Azulejo até o teto;
 Forro: Laje;
 Porta: Madeira;
 Vitraux: Metálico;
 Vaso Sanitário: Louça esmaltada;
 Pia: Simples, louça esmaltada.

LAVANDERIA

Um pequeno espaço, possuindo um tanque e uma
 Máquina de lavar roupa.

Piso: cerâmico;
 Parede: Reboco, e pintura tipo látex;
 Azulejo apenas de proteção sobre o tanque de lavar
 de cimento;
 Forro: laje.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Área construída = 86,10 metros quadrados

Áreas Totais:

Área da Edícula = 37,00 metros quadrados;
 Área Coberta de telhas galvanizadas = 114,00 metros quadrados;
 Área da Edificação tipo comercial = 86,10 metros quadrados
 Área Coberta (Garagem) = 40,00 metros quadrados

CÁLCULO DAS CONSTRUÇÕES

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Janeiro / 2026.

OBSERVAÇÃO: Por tratar-se de móvel, localizado no interior do estado existe uma pequena depreciação dos índices de 10%, em relação a capital do estado, desta forma:

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.327,54

$R\$ 2.327,54 \times 0,90 (10\%) = R\$ 2.094,78$

Valor = R\$ 2.094,78 / metro quadrado
 (índice para cálculo do valor da área construída – Base Janeiro-2026)

EDÍCULA

Área Construída

37,00 metros quadrados



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

$$37,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.094,78 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 77.506,86$$

R\$ 77.506,86

VALOR DA EDÍCULA PARA UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 77.506,86

CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

O valor acima de R\$ 77.506,86 referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** da edícula de aproximadamente 07 (sete) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

$$Kd = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020) ,
 n = Idade Aparente (07 anos)

Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^{07} = 0,868125$$

Partindo-se da fórmula:

$$VE = Vu \times Kd, \text{ em que:}$$



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

VE = Valor da Edificação;
 Vu = Valor do imóvel novo;
 Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 77.506,86 \times 0,868125$$

$$VE = R\$ 67.285,64$$

Valor final da Edícula

R\$ 67.285,64

(SESSENTA E SETE MIL, DUZENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)

ÁREA COBERTA ENTRE AS EDIFICAÇÕES

Conforme pesquisa de mercado, em empresas do ramo, de construção e instalação de estrutura metálicas e telhas tipo galvanizadas, o valor do metro quadrado, se encontra em torno de R\$100,00 a R\$ 200,00, no presente será considerado :

R\$ 140,00 / metro quadrado

Área da cobertura = 114,00 metros quadrados, resultando:

R\$ 140,00 / metro quadrado x 114,00 metros quadrados =

R\$ 15.960,00

Valor da Cobertura Metálica

R\$ 15.960,00



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

(QUINZE MIL, NOVECENTOS E SESENTA REAIS)

EDIFICAÇÃO COM FINALIDADE COMERCIAL
(Inacabada, com 70% aproximadamente concluída)

Área Construída

86,10 metros quadrados

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Janeiro / 2026.

OBSERVAÇÃO: Por tratar-se de imóvel localizado, no interior do estado existe uma pequena depreciação dos índices de 10%, em relação a capital do estado, desta forma:

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.327,54

$R\$ 2.327,54 \times 0,90 (10\%) = R\$ 2.094,78$

Valor = R\$ 2.094,78 / metro quadrado
 (índice para cálculo do valor da área construída – Base Janeiro-2026)

$86,10 \text{ m}^2 \times R\$ 2.094,78 / \text{m}^2 = R\$ 180.360,55$

R\$ 180.360,55



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

VALOR DA EDIFICAÇÃO COM FINALIDADE COMERCIAL **CONSTRUÇÃO NOVA**

R\$ 180.360,55

Conforme apurou-se na vistoria, e já informado neste trabalho a edificação em questão encontra-se em um estágio de finalização de aproximadamente 70% (setenta por cento) do total da obra. Desta maneira, resultando no seu valor final:

$R\$ 180.360,55 \times 0,70 \text{ (70\%)} \text{ concluída} = R\$ 126.252,38$

R\$ 126.252,38

Valor Final da Edificação Inacabada **Área 86,10 m²**

R\$ 126.252,38

(CENTO E VINTE E SEIS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)

Área Coberta no Corpo da Casa **(Garagem)**

Área construída = 40,00 metros quadrados

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Janeiro / 2026.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

OBSERVAÇÃO: Por tratar-se de imóvel, localizado no interior do estado existe uma pequena depreciação dos índices de 10%, em relação a capital do estado, desta forma:

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.327,54

$R\$ 2.327,54 \times 0,90 (10\%) = R\$ 2.094,78$

Valor = R\$ 2.094,78 / metro quadrado
 (índice para cálculo do valor da área construída – Base Janeiro-2026)

R\$ 2.094,78 / m²

OBSERVAÇÃO: Devido ser apenas uma área coberta no corpo da edificação, o cálculo da mesma terá um desconto de 60% (sessenta por cento) do valor da construção normal, resultando:

$40,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.094,78 / \text{m}^2 \times 0,40 (60\%) = R\$ 33.516,48$

CONSTRUÇÃO NOVA **E FINALIZADA**

R\$ 33.516,48

Conforme apurou-se na vistoria, e já informado neste trabalho a edificação em questão encontra-se em um estágio de finalização de aproximadamente 70% (setenta por cento) do total da obra. Desta maneira, resultando no seu valor final:

$R\$ 33.516,48 \times 0,70 (70\%) \text{ concluída} = R\$ 23.461,53$

R\$ 23.461,53

Valor final da Área Coberta (Garagem)

R\$ 23.461,53



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

**(VINTE ETRÊS MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E UM REIS E CINQUENTA
 E TRÊS CENTAVOS)**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Terreno + Edificações

Terreno	= R\$ 138.640,00
Edícula	= R\$ 67.285,64
Cobertura Metálica	= R\$ 15.960,00
Área Coberta Inacabada (Garagem)	= R\$ 23.461,53
Edificação Inacabada	= R\$ 126.252,38

R\$ 138.640,00 + R\$ 67.285,64 + R\$ 15.960,00 + R\$ 23.461,53 +
 R\$ 126.252,38 = R\$ 371.599,55

R\$ 371.599,55

**(TREZENTOS E SETENTA E UM MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E NOVE
 REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)**

OBSERVAÇÃO: O valor final do referido imóvel, foi desenvolvido e
 calculado na ótica da engenharia da construção, levando-se em conta os índices
 18



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

de mercado para obras civis, dados atuais, tomando como referência, a construção de uma edificação nova, informados pela Revista Construção da Editora Pini, efetuando-se posteriormente a depreciação necessária, quanto ao tempo de construção, e o seu atual estado de conservação. Quanto ao seu valor de mercado segue a premissa, “eu preciso vender” ou “eu quero vender”, atualmente a situação do mercado imobiliário encontra-se estacionária, muita oferta e pouca procura.

IV - ENCERRAMENTO

O presente laudo vai digitalizado em todas as suas folhas, sendo esta última assinada na forma habitual. O mesmo é composto de 19 (Dezenove) laudas. Ao final, no item ANEXOS, foram juntados Croquis e fotos do imóvel. Este profissional permanece a disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 12 de MARÇO de 2026

ENG° MARCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ANEXOS

Fotos do Imóvel



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto N° 01: Mostrando a frente do imóvel.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 02: Mostrando a frente da edícula aos fundos e a área coberta com telhas galvanizadas e estrutura metálica.

Fotos Nºs: 03,04,05,06 e 07, na sequência, mostrando aspectos do interior da edícula, sala, quarto, cozinha, banheiro.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 03



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 04



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 05



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 06



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 07

Fotos Nºs: 08,09,10,11,12,13 e 14, na sequência, mostrando aspectos do interior da edificação inacabada 70% (setenta por cento) concluída.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 08



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 09



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 10



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto N° 11



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto N° 12



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 13



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 14